

דברי הסבר לתכנית

זאת תוכנית שממוקמת בדרום נצרת בכביש עוקף נצרת מטרת התוכנית הינה שינוי זכויות בניה וקווי בניה למבנה מסחר ומשרדים לפי הבינוי המוצע והיא שינוי להוראות תוכנית מאושרת ג/5194 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שינוי באחוזי בניה וקווי בניה	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	211-0380550
-------------	-------------

שטח התכנית	2.336 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית		

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	-----

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נצרת
קואורדינאטה X	228225
קואורדינאטה Y	732700

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה הדרומי, מדרום לדרך 75

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות: נצרת

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אזור התעשייה הדרומי, מדרום לדרך 75

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16561	מוסדר	חלק		7, 21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
03/06/2009	4194	5960	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11810. הוראות תכנית ג/ 11810 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11810
22/06/1989	3462	3674	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 5194 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 5194

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לתכנית המופקדת 211-0332007



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רוחי קודסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רוחי קודסי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		24/04/2018	רוחי קודסי	11/12/2015		1: 750	מחייב	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עדנאן חווא			יפיע	(1)		04-6551014		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יפיע מיקוד 16955 ת.ד 1120.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	עורך ראשי	רוחי קודסי	29927		נצרת	(1)		04-6551378	077-5270630	Rohi_k@017. net.il

(1) כתובת: נצרת ת.ד 4045.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת אחוזי בניה לבניין משרדים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אחוזי בניה, הקטנת קווי בניין, תוספת קומות, הוספת שימושי משרדים ותעסוקה, הסדרת מקומות חניה.

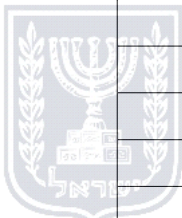
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4
דרך מוצעת	5
מסחר ותעסוקה	1
שטח ציבורי פתוח	2
תעשייה	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	4
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	5
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעשייה	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	5
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין עילי	דרך מאושרת	4
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
24.08	562.41	דרך מאושרת
25.25	589.92	שטח ציבורי פתוח
50.67	1,183.79	תעשייה קלה ומלאכה
100	2,336.12	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.08	562.47	דרך מאושרת
22.39	522.98	דרך מוצעת
26.58	621.01	מסחר ותעסוקה
2.86	66.92	שטח ציבורי פתוח
24.09	562.74	תעשייה
100	2,336.12	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת בניני מלאכה רועשות כגון נגריות, מסגריות, מוסכים, תעשיית בלוקים, למעט תעשייה המזיקה לבריאות התושבים.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	בתא שטח 3 לא יינתן היתר בניה ללא התחשבות ב-20 מקומות חניה אשר מיועדים לשמש את המבנה בתא שטח מס 1.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	נטיעת ירק וככרות משחקים שבילים ומעברים להולכי רגל.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מעברים להולכי רגל לתנועה מוטורית, לחניית כלי רכב ולמתקנים הדרושים ליעוד זה . אין להניח קווי חשמל ומים, ביוב טלפון וניקוז שלא באישור הוועדה המקומית.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות
	סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב . זיקת הנאה : תינתן זכות מעבר לחניית כלי רכב כמסומן בתשריט .
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בחוק, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, חשמל, ותקשורת), חניה ומתקני דרך (בהתאם לתכנית 211-0332007). תיאסר כל בניה מלבד אלו בתחום הדרך. שימושים מקובלים בשצ"פ וכן חניה.
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות
	סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב . זיקת הנאה : תינתן זכות מעבר לחניית כלי רכב כמסומן בתשריט .
4.5	מסחר ותעסוקה
4.5.1	שימושים
	מסחר ומשרדים חנויות מסחר למיניהם בתי מרקחת, חנויות מזון וספרים, נעלים והלבשה, חומרי בניין וצרכי חשמל, מלאכות קלות כגון כריכת ספרים, חייטות, סנדלאיות, צלמים, מכבסות ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
4.5.2	הוראות
א	אדריכלות

מסחר ותעסוקה	4.5
סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי זיקת הנאה : תינתן זכות מעבר לציבור הולכי רגל כמסומן בתשריט .	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
(1)	(1)	(1)	(1)	1		29	70	555			619	1	חניון	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)		1	29	70			355	285	619	1	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)		5	29	70			751	1950	619	1	משרדים ותעסוקה	
5	3	3	3		3						150%	562	3	תעשייה	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>אדריכלות</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים ולאשור ועדה המקומית.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. לא יינתן היתר בניה ללא תכנון החניונים ופתרונות החניה ע"י מהנדס תחבורה.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>6.4</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.5</p>	<p>ניקוז</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p>6.6</p>	<p>ביוב</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p>6.7</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p>
<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p>6.8</p>	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>
<p>הסדרת הבניין לפי תקנון שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.</p>	
<p>6.9</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.10</p>	<p>שרותי כבאות</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<p>תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית הבינוי על ידי הוועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה - אישור תכנית 211-0332007 או תכנית אחרת המסדירה את הגישה המוטורית למגרש מדרך 75 וביצוע הדרך בפועל . במגרש הסמוך לא יוצא היתר בניה ללא התחשבות ב-20 מקומות חניה אשר שייכים למבנה נשוא התכנית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עם אישור התוכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22